

2013-06-07

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Patrimoine immobilier par secteur institutionnel (Article pour la Revue économique du mois de juin 2013)

Bien que l'évolution des prix de l'immobilier fasse l'objet de nombreux commentaires, il n'existait jusqu'à présent pas de statistiques sur la valeur du patrimoine immobilier de la Belgique. Ce patrimoine a été estimé suivant le type de biens (bâtiments résidentiels, bâtiments non résidentiels et terrains) et selon la région de localisation des biens.

L'estimation de ce patrimoine a été rendue possible par l'utilisation d'informations détaillées sur les biens immobiliers extraites des fichiers cadastraux du SPF Finances. L'article présente quelques caractéristiques du parc immobilier belge et leurs évolutions sur la période allant de 2005 à 2011.

En combinant ces informations avec les données de prix de ventes établies par le SPF Économie, et moyennant certaines adaptations en vue de limiter la volatilité des prix de certains types de biens, la valeur totale du patrimoine immobilier a été évaluée à 1 380 milliards d'euros à la fin de 2011.

Les propriétaires de biens immobiliers ont été classés par secteur selon la classification SEC 95, ce qui permet de faire le lien avec les comptes des secteurs de la comptabilité nationale. La répartition sectorielle du patrimoine par type de biens et par région s'est faite proportionnellement à celle des revenus cadastraux par type de biens et par région. Étant donné qu'il n'existe qu'un seul prix par type de biens et par région, l'hypothèse a été faite qu'il existe une corrélation entre le revenu cadastral du bien et sa valeur de marché.

Sans surprise, ce sont les particuliers (S14 + S15) qui sont le principal secteur propriétaire, avec un patrimoine immobilier évalué à 1 070 milliards d'euros à la fin de 2011. Ce patrimoine se compose essentiellement de biens résidentiels (920 milliards d'euros). Si la majorité du patrimoine immobilier des sociétés (S11 + S12) est constituée de biens non résidentiels, l'étude montre que ce secteur possède de nombreux biens résidentiels et que cette part progresse au cours de la période.

L'analyse plus détaillée du patrimoine immobilier des particuliers indique notamment que la part des villas diminue au fil de la période, au profit des appartements. La valeur du patrimoine par région de localisation est plus ou moins proportionnelle à la population des régions. L'on constate en outre que la quasi-totalité des biens d'une région sont détenus par les habitants de celle-ci. C'est un peu moins le cas dans la région bruxelloise, où 18 % du patrimoine immobilier est la propriété d'habitants des autres régions.

La distribution du patrimoine immobilier au sein des particuliers a été approchée en faisant appel à des hypothèses simplificatrices. Elle est clairement inégalitaire puisque la moitié du patrimoine immobilier résidentiel appartient à 18 ou à 28 % des propriétaires, selon les hypothèses retenues.

L'article montre également que la part du patrimoine immobilier dans le patrimoine total des particuliers est prépondérante et qu'elle s'est accrue régulièrement au cours de la période considérée. L'engagement hypothécaire des particuliers a nettement augmenté durant la période, mais pas plus que la valeur de leur patrimoine immobilier, ce qui permet de conclure qu'il n'y a pas de surendettement immobilier en Belgique du point de vue macroéconomique, mais cela n'exclut toutefois pas des défaillances individuelles.